BLOK 74, een mandelige last of een gemeenschappelijke kracht
aanzet voor een ondergrondse gezamenlijkheid als basis voor fundamentele kwaliteitsbewaking

Mijmerend over de opmerking vorige week, dat mandelige, "gemene" muren rusten op een heipalenreeks die dan dus ook gemeenschappelijk bezit is van de twee belendende percelen, leg ik jullie nu graag de volgende gedachten voor:

Doordat de vijf woningen van ons Blok 74 met vier gemeenschappelijk muren zijn verbonden die rusten op vier rijen eveneens mandelige heipalen, mag je veronderstellen, dat “Blok 74” geen abstract begrip is voor een verzameling heipalen onder een aantal huizen, maar evenzeer een benaming is voor die verzameling als gemeenschappelijk bezit.

Dat zou kunnen inhouden, dat bij gerede twijfel over de kwaliteit van de heipalen alle pandeigenaren een verantwoordelijkheid delen in het voorkomen van schade, als het Blok niet stabiel zou zijn, of het risico bestaat dat door bodemtrillingen bij zwaar verkeer bijvoorbeeld, de aanhechting van gevel en zijmuren verslechtert, of dat panden zijwaartse druk gaan uitoefenen.

De eigenaren van de panden 48 t/m 56 zijn dus allemaal, al dan niet in VvE-verband, ook nog eens gezamenlijk bezitter van Blok 74.

Dit werpt een verfrissend licht op onze, door de gemeente veronderstelde heipalenproblematiek met de daaraan gekoppelde mogelijkheden voor de financiering/subsidiëring van onderzoek en eventueel herstel.

Woonbron komt weliswaar als wooncorporatie/grootverhuurder niet in aanmerking voor een gemeentelijke bijdrage, maar is als mede-eigenaar van Blok 74 wel verplicht, in overleg met de andere Blok-eigenaren te treden.

De woningbezitters Pand 50, hebben weliswaar ten aanzien van de kwaliteit van het fundament op basis van het "Gideon-rapport" in vertrouwen gehandeld bij de aankoop van hun woning, maar zijn net als Woonbron ook mede-eigenaar van Blok 74.

De (Vv-)eigenaren van 52, 54 en 56 zijn dus niet de "resterende-pandenbezitters die nog onderzoek moeten laten verrichten", maar ook mede-eigenaars van Blok 74.

Woonbron, die in de door de gemeente aangewezen gebieden met een verhoogd risico op funderingsproblemen zeer veel panden heeft staan, heeft voor haar onderzoek de regie uitbesteed aan het KCAF, een gespecialiseerd kenniscentrum, dat onder meer naast een adviesfunctie voor overheden, een landelijk platform is voor F3O-gecertificeerde onderzoekbureaus, procesbegeleiders en herstelbedrijven. Daar mogen we blij mee zijn.

Woonbron is dus van veel Blokken mede-eigenaar.

Met het KCAF heeft Woonbron nu het voornemen, Blok 74 als eerste aan te wijzen voor een Onderzoekplan. Met de directeur van het KCAF, Ir Dick de Jong, is een stappenplan gemaakt met in voorbereiding een programma van eisen voor "de uitvraag" van offertes.
Wij kunnen dus als Blok 74 een trend zetten in de problematiekbenadering voor de Meineszbuurt.

Een dezer dagen overleggen we met KCAF over het programma van eisen voor onderzoek en over hoe en aan wie die uitvraag gesteld gaat worden. Het resultaat daarvan zal ter goedkeuring aan de Blokeigenaren worden voorgelegd voor commentaar en advies en pas na een meerderheids-instemming worden geplaatst bij de dan voorgestelde 3 Bureaus voor Onderzoek.

Wij mogen, nog steeds vrijblijvend, onze voorkeur kenbaar maken voor een onderzoekbureau en verplichten onszelf, de offertes serieus te beoordelen.
Maar het begint met het beoordelen van een “Plan van Eisen”, dat nu (week 20) aan de orde is.

Daarbij zijn de volgende herinneringen en overwegingen van belang:

* Wij, panden 52, 54, 56, hebben Woonbron op een gezamenlijke aanpak aangeboden als een "kostenverlagende methode"
* Woonbron liet weten, de coördinatie voor hun projecten in handen te geven van KCAF, die een dag later mailde, de regie voor alle Woonbronpanden te hebben geaccepteerd.
* Met KCAF/De Jong, Funderingskracht en Funderingsloket zijn inmiddels gedachten doorontwikkeld, waarbij zij klankbord zijn geweest voor de coördinator en/of een creatief-kritische bijdrage hebben geleverd aan de planvorming voor Blok 74.
* Het "Gideon-onderzoek", dat niet voldeed aan de F3O-eisen, maakt, dat pand 50 alsnog betrokken dient te worden bij een gezamenlijk Blok74-onderzoek.
* Bij het aanvragen van offertes dient een per pand gespecificeerd kostenplaatje te worden weergegeven.
* Bij het aanbieden van de offerte zullen de bedrijven ook een tijdplan/-bestek moeten aangeven.

In de concrete uitvraag, lijkt mij, zouden we het onderzoek kunnen faseren en de kosten evenredig kunnen doorrekenen:

1. Het onderzoek richt zich primair op de panden 48, 52, 56 (fase 1)
Daarmee komt de fundamentele kwaliteit van de twee hoekpanden en het middelste pand goed in beeld en kan op basis van het resultaat worden besloten, of voor de panden 50 en 54 ook nog een aanvullend onderzoek nodig is (fase 2). Alle drie hebben al een gezamenlijke scheidings-muur, zodat de panden 50 en 54 onder alle mandelige muren reeds zijn gecontroleerd.
2. Daar het een Blok-onderzoek betreft, is er een totaalprijs te verwachten.
De totaalkosten worden door de 5 panden evenredig gedeeld. Het gaat grofweg om 4 panden met een gelijk grondoppervlak en waarschijnlijk ook een gelijk aantal heipalen. Pand 56 heeft waarschijnlijk minder Blokoppervlak en navenant mogelijk minder heipalen.
3. Woonbron kan als corporatie/grootverhuurder geen aanspraak maken op gemeentelijke subsidie.
De overige eigenaren kunnen dat wel en kunnen dat dan ook, in mijn opinie, collectief doen.
De VvE's zijn vanaf 1 mei 2008 al verplicht, een reservefonds op te bouwen. Wij van pand 54 hebben niet die verplichting, maar kunnen wel naar rato participeren in dat onderzoek.
4. In het Burgerlijk Wetboek (BW) wordt ten aanzien van “Mandeligheid” in Boek 5, Titel 5 opgemerkt:
“Mandeligheid brengt mede, dat iedere mede-eigenaar aan de overige mede-eigenaars toegang tot de mandelige zaak moet geven”,
alsmede:
“Mandelige zaken moeten op kosten van alle mede-eigenaars worden onderhouden, gereinigd en, indien nodig, vernieuwd.”

Deze notitie is bedoeld als aanzet voor het “denkraam”, waarmee we de eindrapportage van het onderzoek van aankondiging, besluitvorming, werkwijze en resultaat willen afsluiten, vóór een eventueel herstelplan.
Graag reacties, commentaar en advies binnen 3 weken (21 mei).

Jan A.M. van Hensbergen, 1 mei 2020, NL3022BL54 / 010 84 12 106 / email blok74 / Fundering-app van Els